

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jaworskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXXVIII/1034/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jaworskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2021 r. poz. 210) oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Obszar przystąpienia, o powierzchni ok. 0,8 ha, zlokalizowany jest na osiedlu Szczepin, po zachodniej stronie ulicy Jaworskiej, w sąsiedztwie zieleni parkowej zlokalizowanej wzdłuż ul. Jaworskiej. Obecnie obszar ten jest zagospodarowany niskimi obiektami usługowymi i gospodarczymi oraz placami magazynowo-postojowymi.

Zgodnie ze *Studium...* obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej A13 Gądów Usługowy, stanowiącej obszar przeznaczeniowy usługowy.

W granicach przystąpienia obowiązuje Uchwała nr XVIII/360/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Strzegomskiej i Jaworskiej oraz linii kolejowej we Wrocławiu (plan nr 562). W obowiązującym miejscowym planie obszar przystąpienia znajduje się na terenie usługowym, oznaczonym symbolem 3U, przeznaczonym pod różnorodne usługi. Obsługa komunikacyjna terenu dopuszczona jest od ul. Jaworskiej i ul. Strzegomskiej.

Zmiana obowiązującego miejscowego planu wynika z wniosku złożonego przez użytkownika wieczystego części terenu objętego przystąpieniem. Wniesiono o dopuszczenie na części terenu 3U dodatkowych przeznaczeń w zakresie zabudowy zamieszkiwania zbiorowego i obiektów hotelowych, które są dopuszczone w planie obowiązującym na terenie sąsiednim, oznaczonym symbolem 2U.

Celem planu jest ujednolicenie zapisów dla terenów 2U i 3U w zakresie przeznaczeń, umożliwiając wspólną zabudowę i zagospodarowanie działek usytuowanych na sąsiadujących terenach, zapewniając harmonijne ich powiązanie.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, a także wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Przyjęte w planie ustalenia i regulacje przestrzenne będą sprzyjać kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób uporządkowany oraz spójny z terenami sąsiednimi.

Zapisy projektu planu uwzględniają obowiązującą politykę przestrzenną miasta, określoną w *Studium...*, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój terenu objętego projektem planu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzenia projektu planu wskazano, że ustalenia projektu planu nie wpłyną w istotny sposób na świat przyrody i bioróżnorodność tego terenu. Przekształcenia w strukturze przyrodniej mogą dokonać się głównie w obrębie planowanych terenów zabudowy usługowej. Plan ustala obowiązek urządzenia zieleni

na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, określenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, minimalnego procentu zieleni wysokiej oraz minimalnego procentu nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej. Ponadto w planie wyznacza się szpalery drzew i pojedyncze drzewa do ochrony.

Ustalenia planu pozwolą na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej w obszarze przystąpienia oraz określą kierunki przekształceń przestrzennych, zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium*...

Na obszarze projektu planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2021 poz. 1098 z późn. zm.) oraz Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2021 poz. 1326). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Teren objęty projektem planu, zgodnie z aktualnymi „Mapami zagrożenia powodziowego”, położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza obszarem planowanego przeprowadzenia wód powodziowych.

Projekt planu stwarza warunki do wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Na całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia terenu. Ustalenia planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Ponadto ustalenia planu zobowiązują do odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. Zapisy te zasadniczo zapewniają tym samym ochronę wód, gruntu przed skażeniem ściekami bytowymi i przemysłowymi.

Ustalenia projektu planu zawarte w §11 określają zasady w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §10 uchwały.

Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływa na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym także jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej oraz obwieszczeń na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 12 lipca 2021 r. ;

- zbieranie wniosków do projektu planu;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej, a także na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- udostępnianie w trybie informacji publicznej, w formie papierowej oraz elektronicznej, aktualnego projektu planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 10 listopada do 1 grudnia 2021 r., oraz o zbieraniu uwag do dnia 15 grudnia 2021 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 17 listopada 2021 r.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynął jeden wniosek złożony przez Spółkę Komandytową. Wniosku nie uwzględniono w części, zgodnie z rozpatrzeniem w Zarządzeniu Nr 6061/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 8 września 2021 r.

Po zakończeniu etapów opiniowania i uzgadniania projekt planu przygotowany został do wyłożenia do publicznego wglądu. Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 3 listopada 2021 roku projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognoza oddziaływania na środowisko w dniach od 10 listopada 2021 roku do 1 grudnia 2021 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbywał się 17 listopada 2021 roku. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zbierano do 15 grudnia 2021 roku. Do projektu planu w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie złożono żadnej uwagi.

Ustalenia projektu planu powstały w oparciu o wnioski z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej. Przyjęte rozwiązania projektowe dają możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych inwestora oraz aktywizacji i rozwoju przedmiotowego obszaru. Jednocześnie mają na celu uzupełnienie struktury urbanistycznej oraz kształtowanie spójnej zabudowy i zagospodarowania terenu, harmonijnie wpisanych w kontekst otoczenia. Realizacja ustaleń planu przyczyni się do ożywienia procesów inwestycyjnych i społecznych, związanych z budową nowej zabudowy, a także kształtowania przestrzeni wspólnych i zieleni towarzyszącej.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Projekt planu nie narusza ustaleń wspomnianego wyżej *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126).

Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.